

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Asunto-osakeyhtiölain ehdotetut muutokset ja tarkennukset ovat yleisesti hyväksyttäviä ja tarpeellisia useiden käytännön ongelmatilanteiden ratkaisemiseen ja säännösten täsmentämiseen. Siltä osin kuin Helsingin käräjäoikeudella on ehdotuksista erikseen lausuttavaa, se ilmenee kohdista 2, 6, 7, 12 ja 20 jäljempänä.

2. Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Ehdotetut lisäykset huoneiston hallintaanottoperusteisiin samoin kuin lisätty osakkeenomistajan myötävaikutus tietoja antamalla vahinkotapauksissa ovat hyväksyttäviä. (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §) Erittäin painava syy ensin mainitun lainkohdan 7 kohdassa antaa tarpeellisen poikkeuksellisen mahdollisuuden huoneiston hallintaanottoon myös muuttuvissa tilanteissa, joita ei ole erikseen aiemmissa mainitun lainkohdan kohdissa yksilöity.

3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

A. Ehdotettu AOYL 22:25 § sisältää uuden hyväksyttävän säännöksen yhtiökokouksen päätösvallasta omaisuus konkurssiin luovutettaessa. Pykälä muodostuisi varsin laajaksi, joten sen jakamista kahteen eri pykälään tulisi harkita, esimerkiksi siten, että ehdotetut uudet 3-5 momentit muodostaisivat konkurssia koskevan 25 §:n jälkeen erillisen pykälän koskien konkurssin vaikutuksia osakkeenomistajaan ja käyttöoikeuden saaneeseen, muiden pykälän momenttien jäädessä 25 §:n alle.

B. AOYL 22:25 §:n 1 momentissa on ehdotettu hallituksen päätösvallan rajaamista tilanteisiin, joissa yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Koska kysymys on konkurssiin luovuttamisesta koskevasta päätöksestä, hallituksen toimivallan sitominen ehdotetusti haittaan yhtiön toiminnalle ei liene perusteltua yhtiön toiminnan ainakin yleensä ollessa konkurssitilanteissa jo päättymässä. Epäselväksi jää, mikä voisi tosiasiallisesti olla mainittu haitta toiminnalle. Ehdotetun pykälän perusteluiden mukaisesti hallituksen toimivalta päättää konkurssiin luovuttamisesta voitaisiin toiminnalle aiheutuvan haitan sijaan sitoa esimerkiksi osakkeenomistajille ja/tai yhtiölle aiheutuvaan vahinkoon taikka jättää hallitukselle rinnakkainen toimivalta päättää konkurssiin luovuttamisesta yhtiökokouksen lisäksi. Mikäli hallitus vain poikkeuksellisesti voisi päättää omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, hallitus voisi ilmoittaessaan ehdotetun lainkohdan mukaan päätöksestään osakkeenomistajille ilmoittaa samalla myös ne tosiasialliset perusteet, joilla hallitus katsoo olevansa toimivaltainen päätöksenteossa. Tällöin hallitus päätöstä tehdessään joutuisi ottamaan kantaa myös perusteisiin, joilla se katsoisi olevansa poikkeuksellisesti toimivaltainen.

C. Pykälän 1 momentin perustelujen mukaan hallituksen olisi viipymättä informoitava osakkeenomistajia konkurssiin hakemista koskevasta päätöksestään, koska konkurssilla on olennaisia oikeusvaikutuksia osakkeenomistajiin. Kuitenkaan tässä yhteydessä ei ehdoteta hallitukselle velvollisuutta tiedottaa osakkeenomistajille velkoja-aloitteisesta konkurssista (tarkoitettaneen konkurssihakemusta), vaikka silläkin voi olla konkurssin myötä vastaavat oikeusvaikutukset. Jos hallituksen tietoon tulee velkoja-aloitteinen konkurssihakemus, olisi osakkeenomistajien tärkeää saada viivytyksettä tämäkin tieto harkintansa ja mahdollisten toimenpiteidensä pohjaksi, mikä olisi myös syytä lisätä soveltuvaan lainkohtaan. Tämä ei olennaisesti lisäisi hallituksen velvollisuuksia ottaen huomioon asunto-osakeyhtiöiden konkurssien harvinaisuus sekä niiden yleinen velallisalioitteisuus.

D. Osakkeenomistajan hallintaoikeutta ja vastikkeenmaksuvelvollisuutta määrittelevä ja selkeyttävä uusi säännös pykälän 3 momentissa on hyväksyttävä.

Pykälän 3 momentin mukaan tieto konkurssiin asettamisesta koskevasta päätöksestä on viivytyksettä toimitettava osakehuoneistoon. Lainkohdasta tai sen perusteluista ei ilmene, kenen tämä

velvollisuus on suoritettava (yhtiön edustajan vai pesäinhoitajan). Vrt. myös osakkeenomistajan ehdotettu ilmoitusvelvollisuus 4 momentissa

E. Harkita tulee, pitääkö osakkeenomistajan viivytyksetön, ilman tarkkaa aikarajaa oleva ilmoitusvelvollisuus 4 momentissa sanktioida erikseen ehdotetusti tarkemmin sääntelemättömällä muuttokustannusten korvausvelvollisuudella. Niillä ei ole ainakaan välttämättä tavanomaisesti vahingonkorvauksen edellyttämää yhteyttä keskenään.

F. Pykälän viimeiseen momenttiin lienee jäänyt ehdotetun pykälän muutosten vuoksi virheellinen viittaus 3 momenttiin.

7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotettu lisäys edellytyksistä huoneistossa käynnille, kun siitä ei ole sovittu, on tulkinnanvarainen. (AOYL 8:1.3 §) Mikä olisi säännöksessä mainittu riittävä aika ? Mikä on kohtuullinen aika vastausajan päättymisestä? Kuinka paljon etukäteen käyntiajankohdasta olisi ilmoitettava? Ehdotettu 3 momentti sisältää mainittuja epäselviä aikamääreitä, joita voidaan tulkita monella tapaa näkökulmasta riippuen ja päätyä perustellusti erilaisiin lopputuloksiin. Harkittavaksi tulee, onko tällainen sisällöllisesti epäselvä momentti tarpeellinen vai olisiko ehdotetun 1 §:n muut momentit asian laatuun nähden riittäviä. Jos tätä tilannetta halutaan säännellä, momentti tulisi laatia vähemmän tulkinnanvaraiseksi.

8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Ei lausuttavaa.

12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotetut lisäykset AOYL 3:4 a §:än eivät sisällöllisesti ohjaa arviointia vesimittarin vikaantumistilanteissa, vaan ehdotettua lisäystä väliaikaisesta luotettavasti arvioitavissa olevasta veden kulutuksesta voitaneen pitää muutoinkin vikaantumistilanteissa luonnollisena lähtökohtana. Siten on harkittava, saavutetaanko ehdotetulla lisäyksellä lainkohtaan lisäarvoa vai olisiko perusteltua olla muuttamatta pykälää ehdotetusti eli mahdollisen vikaantumisen osalta. Luotettava vedenkulutuksen arviointi ilman toimivaa vesimittaria voi olla haasteellista. Tilanteessa voitaneen tilapäisesti käyttää perusteluissakin viitattua henkilömäärää asianomaisessa huoneistossa.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

AOYL 9:16 §:stä on ehdotettu poistettavaksi tuomioistuimen mahdollisuus erityisistä syistä määrätä tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kulukorvausvelvollisuudesta yhtiölle. Säännöksellä voi olla ennaltaehkäisevää merkitystä harkittaessa välillä yhtiöissä tulehtuneissakin tilanteissa tarkastuksen hakemista, vaikka tällaisia asioita ei olisi tuomioistuimissa ainakaan yleisesti käsitelty. Vastaava säännös sisältyy osakeyhtiölain 7:10 §:ään. Harkita tulee, onko perusteltua poistaa asunto-osakeyhtiölaista mahdollisuus kulukorvauksen määräämiseen poikkeuksellisesti eli erityisistä syistä.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

24. Pääasialliset vaikutukset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitane vaikutuksista.

Ei lausuttavaa.

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:

Ei lausuttavaa.

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisyjärjestysperusteluista:

Ei lausuttavaa.

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Ei lausuttavaa.

28. Häätakeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa häätakeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:

Ei lausuttavaa.

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistioksi:

Ei lausuttavaa.

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:

Ei lausuttavaa.

Pakkala Sirpa
Helsingin käräjäoikeus

Jokela Henna

Helsingin käräjäoikeus - Lausunnon valmistellut käräjätuomari Hannele Piisi